

Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių
raiono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano
patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“, koregavimas, Gudelių kaimas,
Kairių seniūnija, Šiaulių rajono savivaldybė
(TPD Nr. K-VT-91-24-111)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

Detaliojo plano rengimo pagrindas –

1. Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. A- 13 „Dėl teritorijų planavimo proceso organizavimo bei planavimo tikslų ir sutarties sudarymo“.
2. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2024-01-25 SRZ–58(3.54).

Detaliojo plano organizatorius – Šiaulių rajono savivaldybės administracijos direktorius
(Vilniaus g. 263, 76337 Šiauliai, tel. (+370 41) 59 66 59).

Detaliojo plano iniciatorius: pagal sutartį SRZ–58(3.54) fiziniai asmenys.

Planuojamos teritorijos adresas: Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav., sklypų kadastriniai Nr. 9124/0009:585, 9124/0009:396 ir 9124/0009:586. Planuojamos teritorijos plotas apie 2,4790 ha

Plano rengėjas: Plano rengėjas: Sigita Janušauskienės įmonė (Ežero g. 16-8, Šiauliai, tel. +370 614 20783, el. p. sigita@monoarka.lt).

Planavimo tikslas: žemės sklypų Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav., kadastrinis Nr. 9124/0009:585 ir kadastrinis Nr. 9124/0009:396, sujungimas, sujungto žemės sklypo padalinimas, žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 9124/0009:586, padalinimas, sklypų paskirties keitimas į kitą paskirtį, naudojimo būdo nustatymas vienbučių ir dvibučių pastatų statybai, reglamentų nustatymas vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu Nr. T-291 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“, adresu: Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav., sklypų kadastriniai Nr. 9124/0009:585, 9124/0009:396 ir 9124/0009:586.

Planavimo uždaviniai:

1. žemės sklypų Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav., kadastrinis Nr. 9124/0009:585 ir kadastrinis Nr. 9124/0009:396, sujungimas ir padalijimas.
2. žemės sklypo, kurio kadastrinis Nr. 9124/0009:586, padalinimas.
3. sklypų paskirties keitimas į kitą paskirtį, naudojimo būdo nustatymas vienbučių ir dvibučių pastatų statybai, reglamentų nustatymas vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu Nr. T-291 „Dėl Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“
4. Apribojimų ir servitutų nustatymas (pagal poreikį).
5. Inžinerinės infrastruktūros schemos parengimas.
6. inžinerinės infrastruktūros sklypo suformavimas.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorija yra žemės sklypai Šiaulių rajono savivaldybėje, Kairių seniūnijoje, Gudelių kaime, šalia Gudelių ežero. Planuojama teritorija ribojasi su Gudelių ežeru, teritoriją dalina susisiekimo koridorius (pravažiavimas valstybinėje žemėje) – esamas keliukas, kuriuo privažiuojama prie planuojamoje teritorijoje esančių ir sklypų. Planuojama teritoriją sudaro trys žemės ūkio paskirties sklypai, kurių kadastriniai Nr. 9124/0009:585, Nr. 9124/0009:396 ir Nr. 9124/0009:586. Planuojama teritorija ribojasi su Gudelių ežeru, žemės ūkio paskirties sklypais, kitos paskirties teritorijos krašto apsaugos tikslams sklypu ir susisiekimo koridoriais (VŽ ruožu ir vietinės reikšmės keliu). Nuo Magistralinio kelio A9 iki į planuojamą teritoriją vedančio esamo keliuko (VŽ ruožo susisiekimui) privažiuojama vietinės reikšmės viešuoju keliu (nejregistruotas),

kuris susisiekiimo organizavimo specialiojo plano koregavime pažymėtas Nr. 04-031. Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai kadastrinis Nr. 9124/0009:586 ir kadastrinis Nr. 9124/0009:585 yra koreguojamo detaliojo plano teritorijoje, sklypą kadastrinis Nr. 9124/0009:396 detalioju planu numatoma prijungti prie sklypo kadastrinis Nr. 9124/0009:585, todėl sklypas kadastrinis Nr. 9124/0009:396 įtrauktas į planuojamą teritoriją.

Planuojamuose žemės ūkio paskirties sklypuose bei aplinkiniuose sklypuose pastatų nėra besiribojančiame kitos paskirties sklype yra du sandėliai. Kiek toliau yra keli esami ar statomi gyvenamieji pastatai (esamose ar suplanuotose sodybose), viename iš sklypų (šalia ežero) kaimo plėtros projektu suplanuota ūkininko ūkio sodyba, joje yra pagalbinio ūkio pastatas.

Nagrinėjama teritorija - plotas apie 28,2511 ha (teritorija, atitinkanti kvartalo sąvoką) . Ši teritorija ribojasi su Magistraliniu keliu A9, registruotais ir neregistruotais susisiekiimo koridoriais - vietinės reikšmės keliais ir Gudelių ežeru. Teritorijoje yra žemės ūkio paskirties sklypai ir susisiekiimo koridoriai. Viduryje nagrinėjamos teritorijos yra kitos paskirties teritorijos krašto apsaugos tikslams sklypas (savininkas – privatus asmuo, sklypas nenaudojamas krašto apsaugos tikslams), kuriame yra du sandėlių pastatai (fiziškai pažeisti). Visa nagrinėjama teritorija yra Gudelių ežero vandens telkinio apsaugos zonoje, dalyje teritorijos palei ežerą yra vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta. Nagrinėjama teritorija yra detalioju planu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“ (TPD reg. Nr. T00004254), suplanuotoje teritorijoje, šiuo detalioju planu nustatyta pakrantės apsaugos juosta 10 m nuo vandens telkinio kranto linijos.

Nagrinėjama teritorija ~1 km nutolusi nuo Šiaulių miesto ribos. Už ~ 0,5 km, kitoje kelio A9 pusėje yra Kairių miestelis. Už ~1,7 km nuo nagrinėjamos teritorijos radviliškio rajono riba.

Duomenys planuojamus sklypus:

Planuojami žemės ūkio paskirties sklypai:

Sklypas Nr. 1

- **Adresas** – Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav.
- **Kadastrinis Nr.** – 9124/0009:586 Kairių k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – kiti žemės ūkio paskirtie sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.5100 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatus asmuo.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas: 0.51 ha

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 0.51 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.10 ha

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100702862, 5100 kv. m.

Sklypas Nr. 2

- **Adresas** – Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav.
- **Kadastrinis Nr.** – 9124/0009:585 Kairių k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – kiti žemės ūkio paskirtie sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 1.1500 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatūs asmenys.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas: 1.15 ha

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 1.15 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.092 ha

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis),

unikalus numeris: 100702862, 11500 kv. m.

Sklypas Nr. 3

- **Adresas** – Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav.
- **Kadastrinis Nr.** – 9124/0009:393 Kairių k.v.
- **Pagrindinė naudojimo paskirtis** – žemės ūkio.
- **Naudojimo būdas** – kiti žemės ūkio paskirtie sklypai.
- **Žemės sklypo plotas** – 0.6790 ha.
- **Nuosavybės teisė** – privatūs asmenys.
- **Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:**

SŽNS, neįregistruotos NTR:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas: 0.679 ha

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas: 0.679 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas: 0.022 ha

SŽNS, įregistruotos NTR:

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), unikalus numeris: 100702862, 6765 kv. m.

Servitutų nėra. Sklypuose statinių nėra.

Esami inžineriniai tinklai. Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausios Transformatorinės - gretimame sklype už ~150 m, elektros 0,4 kV kabelinė linija yra šalia planuojamos teritorijos už ~10 m. Ryšių, dujotiekio tinklų, centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje ir netoli jos nėra.

Teritorijos įvertinimas paminklo sauginiu ir saugomų teritorijų aspektu. Planuojama teritorija nėra kultūros paveldo objektų teritorijose ar apsaugos zonose bei nėra saugomose teritorijose (ir su jomis nesiriboja) ir, kaip atskiras objektas, neturi nustatyto teritorijos tvarkymo režimo, todėl papildomų reikalavimų ir apribojimų nėra.

Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas krūmų ir medelių. Planuojama teritorija yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – S3/Gs/F1 – vidutinio stabilizavimo arealas, silpnas geoekologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai agrarinėse teritorijose. Dalis planuojamos teritorijos patenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), visa planuojama teritorija patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (VI skyrius, septintasis skirsnis) (Gudelių ežeras).

Susisiekimas. Nuo Magistralinio kelio A9 iki į planuojamą teritoriją vedančio esamo keliuko (VŽ ruožo susisiekimui) privažiuojama vietinės reikšmės viešuoju keliu (neįregistruotas), kuris susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime pažymėtas Nr. 04-031.

Teritorijų planavimo dokumentai.

1. Bendrieji planai:

1) Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimas, T00088133, 2022-09-15

Planuojamas sklypas yra teritorijoje, kuriai pagal Šiaulių rajono savivaldybės bendrojo plano (TPD reg. Nr. T00088133) keitimo sprendinius nustatyta funkcinė zona - Kitos teritorijos (U_1K_F) – kuriose nėra planinės ir erdvinės struktūros užuomazgų, vyrauja pavienis užstatymas. Bendrojo plano planuojamam laikotarpiui nesiūloma šių teritorijų įsisavinti urbanizacijai. Tačiau siekiant neapriboti galiojančiu bendroju planu (patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 3 d. sprendimu Nr. T-199) suformuotų lūkesčių galimam užstatymui, numatomi šie vystymo principai: reikalingas kompleksinis teritorijų planavimas (M 1:2000 – M 1:500), numatantis pagrindinius planinės ir erdvinės struktūros sprendinius. Rengiami vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, inžinerinės infrastruktūros vystymo planai. Užtikrinamas gamtinių elementų išsaugojimas, želdynų sistemos plėtojimas. Gatvių tinklas turi būti nuoseklus, sudarytos sąlygos jo tęstinumui. Visais atvejais turi būti suformuoti koridoriai prieigai prie želdynų, vandens telkinių, kitų viešųjų objektų. Vystomas gretimų teritorijų nuoseklus, tęstinis gatvių tinklas.

Žemės ūkio paskirties žemės keitimas į kitos paskirties žemę - Galimi visi žemės sklypų naudojimo būdai pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą esantys kitos paskirties žemės kategorijoje išskyrus: atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (savartynai) teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos kai jose planuojama vykdyti taršią veiklą.

Planuojamas sklypas yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – S3/Gs/F1 – vidutinio stabilizavimo arealas, silpnas geoekologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai agrarinėse teritorijose .

2. specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

1) Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2017 m. gegužės 16 d. sprendimu Nr. T-170 „Dėl Vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano koregavimo Šiaulių rajone patvirtinimo“, keitimas, T00087173, 2021-12-29

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) planuojama teritorija nepatenka į viešojo vandens tiekimo teritoriją.

2) Susisiekimo sistemos specialiojo plano Šiaulių rajone koregavimas, T00087408, 2022-03-02 Šiaulių rajono susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime (TPD reg. Nr. T00087408) - planuojama teritorija ribojasi su vietinės reikšmės viešuoju keliu Nr. 04-031.

3) Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T-45 „Dėl Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano tvirtinimo“ keitimas., T00086311, 2021-06-02

Šilumos ūkio Šiaulių rajone specialiojo plano keitime (TPD reg. Nr. T00086311) planuojama teritorija nepatenka į suplanuotų sprendinių teritorijas.

3. Detalieji planai:

Planuojamai teritorijai galioja Sklypo 9124/0009:75 padalijimo, statybos bei teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymo detalusis planas Gudelių k., patvirtintas Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“ (TPD reg. Nr. T00004254).

Detaliojo plano sprendiniai

Įvertinus aplinkinį užstatymą, parengtus teritorijai galiojančius planavimo dokumentus, inžinerinio aprūpinimo infrastruktūrą, parengtas Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“, koregavimas, Gudelių kaimas, Kairių seniūnija, Šiaulių rajono savivaldybė (TPD Nr. K-VT-91-24-111). Žemės sklypai Gudelių k., Kairių sen., Šiaulių r. sav., kadastrinis Nr. 9124/0009:585 ir kadastrinis Nr. 9124/0009:396, sujungiami, sujungtas žemės sklypas padalinimas į septynis sklypus. Žemės sklypas, kurio kadastrinis Nr. 9124/0009:586, padalinimas į keturis sklypus. Sklypų paskirtis keičiama į kitą paskirtį, aštuoniems suformuotiems sklypams nustatomas vienbučių ir dvibučių pastatų statybos naudojimo būdas, ir, kaip papildomas, nustatomas rekreacinės teritorijos naudojimo būdas (asmeninei rekreacijai, su galimybe statyti asmeninio poilsio pastatus). Trims sklypams palei kelią nustatomas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių naudojimo būdas. Sklypams nustatomi kiti reglamentai, vadovaujantis Šiaulių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimu.

Detaliojo plano suformuoti sklypai

Sklypai, kurie suformuojami, padalijus žemės sklypą, kurio kadastrinis Nr. 9124/0009:586:

Sklypas Nr. 01:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 1550 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 24 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 02:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 1648 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 24 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 03:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir

dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 1746 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 23 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 09:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 156 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Sklypai, kurie suformuojami, sujungus žemės sklypus , kurių kadastrinis Nr. 9124/0009:585 ir kadastrinis Nr. 9124/0009:396, ir padalijus sujungtą sklypą:

Sklypas Nr. 04:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 5618 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 18 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 05:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 3042 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 19 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 06:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Sklypo plotas – 2993 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 19 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 07:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 2930 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 19 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 08:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija/rekreacinės teritorijos. Sklypo plotas – 3109 m². Užstatymo aukštingumas 1-2 a./ iki 10 m, užstatymo tankis – 19 %, užstatymo intensyvumas 0.4 (40%).

Sklypas Nr. 10:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 132 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Sklypas Nr. 11:

– Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė , naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Sklypo plotas – 466 m². Statybos reglamentai nenustatomi.

Statybos zona bei statybos riba nustatoma naujai statomiems statiniams. Nurodytas atstumas - 3 m nuo leidžiamos užstatyti ribos iki gretimo sklypo ribos galioja pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams iki 8,5 m aukščio. Aukštesniems pastatams ir turintiems stogą inžineriniams statiniams atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam aukščio metrui. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Tarp detaliuoju planu suformuotų sklypų Nr. 01,02,03 statybos zona bei statybos riba nustatyta su galimybe statyti iki sklypų ribų ar blokuoti (suporinti) pastatus. Šiuose sklypuose mažesniu nei 3 m atstumu iki sklypo ribos (statybos zonos ribose) naujų pastatų ar turinčių stogą inžinerinių statinių statybai , reikalinga gauti gretimo sklypo savininko sutikimą konkrečioms sprendiniams, vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata.

Statant pastatus, turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai nuo kituose sklypuose esančių pastatų arba, rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvykdomi reikalavimai gaisro plitimo į kitus statinius ribojimui pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų nuostatas.

Servitutai

Suformuotiems palei kelią susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypams visame sklypų plote nustatomi servitutai S1, S2, S3 : kelio servitutai Nr. 215 ir servitutai inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti bei naudoti Nr. 222 (bendro naudojimo keliui ir bendro naudojimo inžineriniams tinklams).

Servitutai bendro naudojimo inžineriniams tinklams ir bendro naudojimo keliui (S1, S2, S3) siūlomi nustatyti administraciniu aktu. Perleidus sklypų nuosavybę kitiems asmenims ar pasikeitus sklypų naudotojams, turi išlikti sklypuose nustatyti servitutai.

Servitutų vietos, kodai ir žymėjimai pateikiami sprendinių brėžinyje bei jame esančiose lentelėse.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal 2019-06-06 Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo (toliau SŽNS) sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166, patikslintos, įvertinus specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvinius duomenis bei teritorijoje esančius inžinerinius tinklus bei apribojimus. Apsaugos zonų plotai ir kodai pateikiami detaliojo plano sprendinių brėžinyje esančiose lentelėse („Sprendinių brėžinyje“ aprašomojoje lentelėje).

Duomenys apie įregistruotas nekilnojamojo turto registre (toliau NTR) teritorijas, kuriose taikomos SŽNS įrašyti aprašomojoje lentelėje.

Planuojama teritorija patenka į Šiaulių karinio aerodromo apsaugos zonas (zoną "E"). Žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos - Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Suformuoti sklypai yra VOR/DME visakrypčio toliamačio švyturio 3000 m zonoje, kurioje statyba galima tik suderinus su Lietuvos kariuomene ir VŠĮ Transporto kompetencijų agentūra.

Planuojama teritorija patenka į Lietuvos kariuomenės vado 2016 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. V-217 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų, kuriose gali būti ribojami vėjo elektrinių (VE) (aukštų statinių) projektavimo ir statybos darbai, žemėlapių patvirtinimo“ patvirtinto žemėlapių teritoriją, kurioje vėjo elektrinių statyba yra draudžiama, todėl suformuotuose sklypuose nustatoma Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai apsaugos zonos (X skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojama teritorija patenka į karinių radiolokatorių apsaugos zonas (radiolokatorių specialioji apsaugos zona), todėl suformuotuose sklypuose nustatomos Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis).

Suformuoti sklypai patenka į paviršinių vandens telkinio – Gudelių ežero apsaugos zoną. Šiuose sklypuose nustatomos Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Suformuoti sklypai Nr. 04,05,06,07,08 patenka į paviršinių vandens telkinio – Gudelių ežero pakrantės apsaugos juostą. Šiuose sklypuose sklype Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) specialiosios žemės naudojimo sąlygos suformuotuose sklypuose nustatomos, vadovaujantis Detalioju planu, patvirtintu Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“ (TPD reg. Nr. T00004254), nustatyta pakrantės apsaugos juosta 10 m nuo vandens telkinio kranto linijos (tekstinis reglamentas sprendinių brėžinyje).

Suformuotuose sklypuose nustatoma Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (registruota NTR, teritorijos unikalus numeris: 100702862).

Vietinės reikšmės keliams, kurie ribojasi su suformuotais sklypais, nustatomos Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis).

Suformuotuose sklypuose rengiant statinių projektus, Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai (IGG) atliekami, vadovaujantis STR 1.04.02:2011 „Inžineriniai geologiniai ir geotechniniai tyrimai“ nuostatomis. Atstumas nuo artimiausio potencialaus taršos židinio ~840 m.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonos (įrengus, perklojus ar demontavus tinklus), turi būti nustatomos (tikslinamos), vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, ir registruojamos NTR.

Sprendiniai pasijungimui į inžinerinius tinklus

Teritorija inžineriškai nepilnai aprūpinta: artimiausios Transformatorinės - gretimame sklype už ~150 m, elektros 0,4 kV kabelinė linija yra šalia planuojamos teritorijos už ~10 m. Ryšių, dujotiekio tinklų, centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų planuojamoje teritorijoje ir netoli jos nėra.

Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) (toliau - Specialusis planas) planuojama teritorija nepatenka į Šiaulių rajono viešojo geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritoriją.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas. Suformuotuose vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos sklypuose numatomas individualusis geriamojo vandens tiekimas iš artezinių gręžinių. Planuojamas individualusis buitinių nuotekų tvarkymas, buitinės nuotekos sklypuose surenkamos ir išleidžiamos į infiltracijos laukus (infiltruojant į gruntą sklypuose) arba nuotekų surinkimui galima įrengti sandarius sertifikuotus nuotekų surinkimo rezervuarus, iš kurių nuotekos surenkamos ir išvežamos. Brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“ pažymėtos preliminarios buitinių nuotekų valymo įrenginių (ar surinkimo rezervuarų) ir vandens gręžinių (ar šachtinių šulinių) vietos, kurios tikslinamos, rengiant statinių projektus. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens gręžiniai, sklypų savininkams susitarus, gali būti grupuojami, t.y. keliems sklypams įrengiamas vienas valymo įrenginys ar vienas vandens gręžinys, išlaikant numatytą aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą (pagal specialųjį planą individualusis nuotekų tvarkymas ir vandens tiekimas) ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų (tikslinama, rengiant statinių projektus). Įrenginių vietos sklypuose gali būti tikslinamos rengiant statinių projektus, išlaikant norminius atstumus - ne mažiau kaip 15 m nuo valymo įrenginio iki gręžinio (planuojamose ir gretimuose sklypuose), bei norminius atstumus nuo šių įrenginių iki statinių. Infiltracijos laukai turi būti įrengiami pagal Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl Nuotekų filtravimo sistemų (toliau - FS) įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ 9 ir 23 punktų reikalavimus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų. Į gamtinę aplinką išleidžiamų buitinių nuotekų užterštumas negali viršyti Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (toliau – Reglamentas) 2 lentelėje nurodytą DLK (didžiausia leistina koncentracija) bei išleidžiamos buitinės nuotekos turi atitikti kitus Reglamento III skyriuje nurodytus bendruosius reikalavimus.

Brėžinyje „Inžinerinių tinklų schema“ pažymėtos preliminarios buitinių nuotekų valymo įrenginių (ar surinkimo rezervuarų) ir vandens gręžinių vietos, kurios tikslinamos, rengiant statinių projektus. Buitinių nuotekų valymo įrenginiai ir vandens gręžiniai, sklypų savininkams susitarus, gali būti grupuojami, t.y. keliems sklypams įrengiamas vienas valymo įrenginys ar vienas vandens gręžinys, išlaikant numatytą aprūpinimo inžineriniais tinklais būdą (pagal specialųjį planą individualusis nuotekų tvarkymas ir vandens tiekimas) ir nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų (tikslinama, rengiant statinių projektus). Įrenginių vietos sklypuose gali būti tikslinamos rengiant statinių projektus, išlaikant norminius atstumus - ne mažiau kaip 15 m nuo valymo įrenginio iki gręžinio (planuojamose ir gretimuose sklypuose), bei norminius atstumus nuo šių įrenginių iki statinių.

Elektros tiekimas įrengiamas pagal prisijungimo sąlygas. Elektros tinklai numatomi esamuose bei planuojamoje teritorijoje suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose iki kiekvieno atskirai formuojamo sklypo ribos. Elektros skirstomieji tinklai nepatenka po planuojamais statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Elektros tinklai planuojami, nepažeidžiant trečiųjų šalių teisėtų interesų. Planuojamoje teritorijoje norint prijungti konkrečius objektus prie elektros skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas.

Ryšių tinklų planuojamoje teritorijoje nėra. Ryšių tinklus tiesti esamuose bei suplanuotuose inžineriniuose komunikaciniuose koridoriuose, pagal prisijungimo sąlygas.

Privažiavimų skersinius pjūvius su inžineriniais tinklais žiūrėti atskirame brėžinyje "Gatvių (pravažiavimų) skersiniai pjūviai".

Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis.

Sprendiniai susisiekimui

Nuo Magistralinio kelio A9 iki į planuojamą teritoriją vedančio esamo keliuko (VŽ ruožo susisiekimui) privažiuojama vietinės reikšmės viešuoju keliu (neįregistruotas), kuris susisiekimo organizavimo specialiojo plano koregavime pažymėtas Nr. 04-031.

Prie esamų vienbučių ir dvibučių teritorijos sklypų privažiuojama iš esamo keliuko - VŽ ruožo susisiekimui (statinys neįregistruotas). Akligatvio gale planuojama apsisukimo aikštelė 12x12 m.

Šalia susisiekimo koridoriaus formuojami infrastruktūros koridorių sklypai, kuriems visame jų plote nustatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai bendro naudojimo keliui ir bendro naudojimo inžineriniams tinklams. Vienas infrastruktūros sklypas formuojamas, įvertinus, kad kitoje keliuko pusėje esančiame sklype lygiagrečiai rengiamas detaliojo plano koregavimas (TPD rengimo proceso Nr. K-VT-91-23-634), kurio sprendiniais šalia keliuko taip pat formuojamas infrastruktūros koridorius bendro naudojimo keliui ir bendro naudojimo inžineriniams tinklams. Reikiamas kelio plotis užtikrinamas abiejų lygiagrečiai rengiamų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais.

Automobilių parkavimas suformuotuose sklypuose pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" XIII skyriaus reikalavimus.

Visi privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano sprendinių įgyvendinimui planuojamos teritorijos ribose, kurie nėra savivaldybės infrastruktūra, projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypų savininkų (planavimo iniciatorių) lėšomis, savivaldybės infrastruktūra įrengiama pagal savivaldybės infrastruktūros plėtros sutartį, vadovaujantis Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo nuostatomis. Planuojamoje teritorijoje individualių namų statybą galima vykdyti tik įrengus ir įregistravus privažiavimo kelius prie planuojamų sklypų nuo esamų kelių (gatvių). Naujų nuovažų įrengimas į planuojamą teritoriją turi būti suderintas su kelių (gatvių), iš kurių yra įrengiamos nuovažos, savininkais.

Vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Suformuoti sklypai vienbučių - dvibučių gyvenamųjų namų statybai arba asmeninio poilsio paskirties pastatams, jokia kita ūkinė veikla nenumatoma. Susidarantys teršalai – buitinės nuotėkos ir buitinės atliekos.

Atliekų (buitinių) surinkimas numatomas į buitinių atliekų kontenerius.

Geriamo vandens tiekimui iš artezinių gręžinių, vietiniai vandentiekio tinklai.

Buitinių nuotekų išleidimas į vietinius buitinių nuotekų tinklus su biologiniais valymo įrenginiais sklypuose, iš kurių išvalytos nuotekos, per kontrolinius šulinius, išleidžiamos infiltruojant į gruntą. Lietuvos Respublikos vandens įstatymo 18 straipsnio 4 dalyje nurodyta, jog „draudžiama nuotekas, išskyrus paviršines, išleisti tiesiai į ežerus ir į juos įtekančias upes mažesniu kaip 500 m atstumu iki ežero“. Todėl išvalytas nuotekas iš biologinio valymo įrenginių numatoma išleisti į infiltracijos laukus. Turi būti išlaikomi atstumai nuo filtravimo sistemų iki geriamo vandens paėmimo vietų bei iki esamų ar numatomų statyti gyvenamųjų namų bei nesukuriami apribojimai gretimų sklypų savininkams.

Infiltracijos laukai turi būti įrengiami pagal Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 „Dėl Nuotekų filtravimo sistemų (toliau - FS) įrengimo aplinkosaugos taisyklių patvirtinimo“ 9 ir 23 punktų reikalavimus, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

9. FS įrengti draudžiama: paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostoje; potvynių užliejamuose plotuose; šachtinių ir gręžtinių šulinių sanitarinėje apsaugos zonoje; kai aeracijos zoną sudaro molingos nuogulos, kurių filtracijos koeficientas mažesnis kaip 0,01 m/d (tai netaikoma įrengiant podirvinio drėkinimo sistemą); kai aukščiausio gruntinio vandens lygio gylis nuo nuotekų paskleidimo vamzdžio, filtravimo dugno arba drėkintuvo yra < 1 m; kai į FS planuojamų išleisti nuotekų maksimalus paros kiekis viršija 5 m³ ir yra neaiški gruntinio vandens srauto tėkmės kryptis, jo iškrovos sritis ir kai gruntinio vandens lygio gradientas yra <0,001.

23. Įrengiant FS turi būti laikomasi lentelėje nustatytų atstumų. Iki gyvenamosios ir viešosios paskirties statinių turi būti išlaikomas ne mažesnis kaip 15 m atstumas, Iki požeminio vandens paėmimo įrenginių ir paviršinio vandens telkinių ne mažesnis kaip 15 m atstumas (prieš gruntinio vandens tėkmę) arba , (pagal gruntinio vandens tėkmę) priklausomai nuo grunto ir filtravimo sistemos tipo atstumas nuo 50 iki 100 m (sprendžiama rengiant statinių ir FS projektus).

Centralizuotų vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra. Šiaulių rajono vandens ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose (TPD reg. Nr. T00087173) (toliau - Specialusis planas) planuojama teritorija nėra viešojo vandens tiekimo teritorijoje.

Kadangi centralizuotosios nuotekų surinkimo sistemos įrengimas planuojamoje teritorijoje nėra pateisinamas ekonominiu požiūriu, kvartalas nebus vystomas vienu metu, kvartalą numatoma vystyti palaipsniui, planuojama mažesnė nei 10 objektų grupė, todėl taikomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį, ir išleidžiamos infiltruojant į gruntą arba nuotekų surinkimui galima įrengti sandarius sertifikuotus nuotekų surinkimo rezervuarus, iš kurių nuotekos surenkamos ir išvežamos.

Į gamtinę aplinką išleidžiamų buitinių nuotekų užterštumas negali viršyti Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (toliau – Reglamentas) 2 lentelėje nurodytų DLK (didžiausia leistina koncentracija) bei išleidžiamos buitinės nuotekos turi atitikti kitus Reglamento III skyriuje nurodytus bendruosius reikalavimus.

Sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 106 straipsnio nuostatų, kadangi kvartale numatomos atskirosios buitinių nuotekų tvarkymo sistemos, užtikrinančios lygiavertį centralizuotajai nuotekų surinkimo sistemai aplinkos apsaugos lygį (nuotekos bus išvalomos iki aglomeracijai nustatytų LK (laikinai leistina koncentracija).

Lietaus nuotekos. Teritorijoje centralizuotų lietaus nuotekų tinklų nėra. Sklypų planiravimas turi užtikrinti, kad lietaus nuotekos sklypuose sklandžiai pasiskirstytų link gatvių ir į žalius plotus, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Aplinkos oro taršai detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos neturės.

Želdiniai. Kraštovaizdis. Planuojamoje teritorijoje yra keletas krūmų ir medelių, detaliojo plano koregavimo sprendiniais saugotinių želdinių naikinimas nenumatomas.

Planuojama teritorija yra Šiaulių rajono savivaldybės gamtinio karkaso teritorijoje – S3/Gs/F1 – vidutinio stabilizavimo arealas, silpnas geoekologinis potencialas, gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai agrarinėse teritorijose, todėl, vadovaujantis gamtinio karkaso nuostatų 10 p., suformuotuose sklypuose nustatomas didesnis nei norminis 50% skl. priklausomųjų želdynų plotas. Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, išlaikant sklypuose ne mažesnius nei detaliojo planu nustatytus 50% skl. priklausomųjų želdynų plotus. Detaliojo plano sprendiniuose nenumatomas želdinių naikinimas. Naujus želdinius sodinti pagal konkrečių projektų sprendinius. Besijungiančios gamtinio karkaso struktūros sklypuose formuojamos priklausomųjų želdynų plotais.

Visa planuojama teritorija patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną (VI skyrius, septintasis skirsnis) (Gudelių ežeras). Suformuotų sklypų Nr. 04,05,06,07,08 dalys patenka į paviršinių vandens telkinio – Gudelių ežero pakrantės apsaugos juostą.

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 „Dėl Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, I skyr. 2 p. „Tvarkos aprašu vadovaujama si nustatant paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas ir paviršinių vandens telkinių pakrančių apsaugos juostas Lietuvos Respublikos specialinių žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytame plane, žemėlapyje ir (ar) scheme, nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto“.

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas II skyrius Antrasis skirsnis. 6 straipsnis. Šiame įstatyme nurodytų teritorijų nustatymo dokumentai 1. Šiame įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos viename iš šių dokumentų:
1) patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose;
6) įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka Vyriausybės, įstatymų ar Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) scheme nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, kai šiame įstatyme nurodytos teritorijos nustatomos tenkinant viešąjį interesą.

Paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta – paviršinio vandens telkinio apsaugos zonos dalis, apimanti *arčiausiai paviršinio vandens telkinio ribos esantį nustatyto pločio sausumos ruožą*, kuriame užtikrinama visuomenės teisė naudotis vandens telkiniais, eiti jų pakrantėmis, sudaromos palankios sąlygos rekreacijai ir kitoms visuomenės reikmėms plėtoti, tačiau ribojama ūkinė veikla, galinti neigiamai paveikti vandens telkinio ir jo pakrančių ekosistemų stabilumą, pakeisti pakrančių gamtinį kraštovaizdį ir jo estetines vertybes, pažeisti migracinių koridorių funkciją).

Planuojamoje teritorijoje galioja patvirtintas teritorijų planavimo dokumentas – Detalusis planas, patvirtintas 2010 m. spalio 7 d. Šiaulių r. sav. tarybos sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“ (TPD reg. Nr. T00004254) (toliau Detalusis planas). Šio Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje reglamentų lentelėje sklypui Nr. 1 tekstu įrašyta – vandens telkinių apsaugos juosta – 10 m ir nurodytas plotas - 470 m². Įvertinus detaliojo plano reglamentų lentelėje įrašytą plotą, patvirtinu Detaliojo planu suformuoto sklypo Nr. 1 ribas bei detaliojo plano rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, darytina išvada, kad visas detaliojo planu nustatytas pakrantės juostos plotas (470 m²) patenka į detaliojo plano koregavimu suformuotų sklypus Nr. 04 ir Nr. 05. Pagal detaliojo plano rengimo metu galiojusį teisinį reguliavimą, pagal sklypų Nr. 04 ir Nr. 05 pakrantės žemės paviršiaus vidutinį nuolydžio/polinkio kampą (nuo 5° iki 10°) (kai pakrantės šalito nėra, atstumas (projekcijoje) matuojamas nuo kranto linijos), pakrantės apsaugos juosta (10 m) buvo nustatyta nuo vandens kranto linijos (10 m, 470 m²).

Įvertinus aukščiau išdėstytus argumentus, suformuotuose sklypuose Nr. 04 ir Nr. 05, pakrantės juosta nustatoma grafiškai 10 m atstumu nuo vandens telkinio kranto linijos (kranto linija pagal Lietuvos respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastro (UETEK) duomenis). Kituose detaliojo plano koregavimu suformuotuose sklypuose Nr. 01, 02, 03, kurie nesiriboja su ežeru, pakrantės apsaugos juosta nepatenka, todėl nenustatoma.

Kol nepatvirtinti žemėlapiai, pakrantės apsaugos juostos sprendiniai negali būti tikslinami, tačiau negalima teigti, kad NTR išrašuose įrašyti pakrantės apsaugos juostų duomenys (visame sklypų plote) buvo nustatyti patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose ir (ar) žemės valdos projektuose arba statinių projektuose, kai išduotas statybą leidžiantis dokumentas. Įrašai (visų planuojamų sklypų) NTR išrašuose apie pakrantės apsaugos juostas sklypuose buvo įrašyti automatiškai, kai vietoje apribojimo "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (XXIX)" buvo pakeista į du apribojimus "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos" ir "Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos" (registrų centras automatiškai įsurašė abu apribojimus į NTR išrašus visuose sklypų plotuose).

Detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių rajono savivaldybės tarybos 2010 m. spalio 7 d. sprendimu Nr. T-284 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajone“, koregavimu, Gudelių kaime, Kairių seniūnijoje, Šiaulių rajono savivaldybėje, suformuotų sklypų Nr. 06, 07 ir 08, kurie ribojasi su Gudelių ežeru, dalys (esančios šalia keliuko) yra Detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004254) planuojamoje teritorijoje (Detaliojo planu suformuoto sklypo Nr. 1 ribose) (sklypai Nr. 06, 07 ir 08 suformuoti, sujungus su Detaliojo plano teritorijoje esančiu sklypu, todėl šių sklypų dalys pakliūna į Detaliojo planu suplanuotą teritoriją). Taigi šių sklypų dalyse galioja patvirtinto Detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00004254) sprendiniai dėl pakrantės apsaugos juostos ir pagal aukščiau išdėstytus argumentus, pakrantės apsaugos juosta į šias sklypo dalis nepatenka.

Įvertinus aukščiau išdėstytus argumentus ir tai, kad detaliojo plano koregavimu planu suformuotuose sklypuose užstatymo zonos Nr. 04 ir 05 (kurioms galioja patvirtinto detaliojo plano sprendiniai) planuojamos ne arčiau kaip 30 m nuo vandens kranto linijos, o sklypuose Nr. 06, 07 ir 08 (kurių dalyse galioja patvirtinto detaliojo plano sprendiniai) užstatymo zonos planuojamos tik patvirtintu detaliojo planu suplanuotoje teritorijoje, į kurią pakrantės apsaugos juosta nepatenka, darytina išvada, kad Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – Įstatymo) 100 straipsnio nuostatų.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose pakrantės apsaugos juosta brėžinyje nustatoma

preliminariai, konkretūs pakrantės apsaugos juostų plotai sklypuose nenustatomi, paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) specialiosios sąlygos sklypuose, kurie ribojasi su ežeru, įrašomos reglamentų lentelėje su pastaba, kad, patvirtinus pakrantės apsaugos juostų ir zonų žemėlapius (toliau - Žemėlapis), pakrantės apsaugos juostų plotai, patenkantys į suformuotus sklypus, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, turi būti nustatomi pagal patvirtintą Žemėlapį ir nustata tvarka įregistruojami.

Planuojama gamtiniame karkase teritorija yra Bendroju planu nustatytoje Urbanizuojamoje Šiaulių miesto prieigų teritorijoje (Kitos teritorijos (U_1K_F)) (Urbanizuojamos teritorijos – savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosiuose planuose numatomos kompaktiškai pastatais užstatyti teritorijos) ir nepatenka į bendroju planu nustatytas teritorijas (Konservacinės teritorijos zona (C_F), Miškų ir miškingų teritorijų zona (MI_F), Žemės ūkio teritorijų funkcinė zona (ZU_F)).

Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas, 124 straipsnis. Gamtinio karkaso apsauga. Gamtinio karkaso kitos paskirties rekreacinėse teritorijose, miškų ūkio ir žemės ūkio paskirties žemėje draudžiama keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (-us), siekiant šiose teritorijose: 1) statyti statinius su įrenginiais ir (ar) įrengti įrenginius, kuriems reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai; 2) planuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Gamtinio karkaso nuostatai 15 p.: Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

Teritorijų planavimo įstatymas 2 str. 7 p.: Kompaktiškai užstatyta teritorija – didesnė kaip 5 ha užstatyta teritorija (pastatų, kiemų, aikštelių užimta žemė, kita tiesioginiam statinių eksploatavimui naudojama žemė), kurioje užstatymo tankis ne mažesnis kaip 20 procentų.

Situacijos schema teritorijos, kurioje nagrinėjamas užstatymo tankis



PLANUOJAMA 2,3389 HA TERITORIJA.....
NAGRINĖJAMA ~15,2820 HA TERITORIJA.....

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 7 dalyje pateiktu kompaktiškai užstatytos teritorijos apibrėžimu, nagrinėjamas užstatymo tankumą didesnėje kaip 5 ha teritorijoje gamtiniame karkase.

Nagrinėjamos teritorijos gamtiniame karkase plotas ~ 15,2820 ha
Joje planuojamos teritorijos plotas sudaro 2,3389 ha

Nagrinėjamoje teritorijoje, įvertinus planuojamoje teritorijoje suformuotus vienbučių dvibučių sklypus ir juose nustatytą užstatymo tankį, kaimo plėtros projektu suformuotos sodybos plotą ir jame leistiną statybos tankį, besiribojančiame kitos paskirties sklype nustatytą užstatymo tankį, galima užstatyti teritorija sudaro ~2,0439 ha

$$2,0439 / 15,2820 \times 100 = 13,37 \%$$

Nagrinėjamos ~15,2820 ha teritorijos užstatymo tankis sudaro ~13,37 %

Darytina išvada - detaliuoju planu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos, Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsnio nuostatos.

Sklypai individualių gyvenamųjų namų statybai formuojami, laikantis gamtinio karkaso nuostatų, išsaugant gamtinio kraštovaizdžio elementus, tausojant gamtinę rekreacinę aplinką, numatant ir įgyvendinant įvairiapuses priemones antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti.

Detaliojo plano sprendiniai nepablogins planuojamos teritorijos paviršinių vandenų kokybės, neturės įtakos kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai. Sutvarkyta teritorija, kokybiškos architektūros nauji pastatai pagerins kraštovaizdžio estetinę kokybę.

Detaliuoju planu neplanuojamos kompaktiškai užstatytos teritorijos, Detaliojo plano sprendiniai nepažeis Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymo 12⁴ straipsnio nuostatos.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais statybos zonos planuojamoje teritorijoje, kuri yra vandens telkinio apsaugos zonoje, nėra formuojamos šlaituose, kurių nuolydis didesnis kaip 15 laipsnių.

Vykdam pastatų statybą suformuotuose sklypuose, visais atvejais privaloma vadovautis LR normatyviniais statybos techniniais dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja Statybos įstatymas. Atliekos turi būti tvarkomos pagal galiojančius reikalavimus.

Vertinimas priešgaisrinio aspektu

Gaisrų išoriniam gesinimui vandens tiekimas iš numatomo antžeminio vandens telkinio – Gudelių ežero, nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausio sklypuose planuojamo užstatymo atstumas ne didesnis kaip 1000 m (žiūrėti vandens paėmimo gaisro gesinimui schemą brėžinyje „Inžinerinės infrastruktūros schema“).

Privažiavimas priešgaisriniam transportui prie vandens paėmimo vietos numatomas sklype Nr. 08. Nuo vandens paėmimo vietos iki tolimiausio sklypuose planuojamo užstatymo atstumas ne didesnis kaip 1000 m (~270 m). Iš šiuo detaliuoju planu suplanuotos vandens paėmimo vietos vandens paėmimas gaisro gesinimui numatomas ir lygiagrečiai rengiamu detaliojo plano koregavimu (rengimo proceso TPD Nr. K-VT-91-23-634) suplanuotiems sklypams.

Susisiekimo sistema turi užtikrinti gaisrinių automobilių privažiavimą prie gaisrinių rezervuarų, telkinių ir vandens šulinių (netoli vandens paėmimo vietos suplanuota aikštelė apsisukti gaisriniam transportui (12x12 m aikštelė). Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm. Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklą skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklą ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant - 10 l/s, išorės gaisrų gesinimui numatyto atviro vandens telkinio tūris ne mažiau kaip 110 m³. Atstumas nuo gaisrinio automobilio sustojimo vietos arba nuo gaisrinio automobilio siurblio jungiamosios movos prijungimo vietos iki vandens paėmimo vietos turi būti ne didesnis kaip 7 m, vertinant galimų kliūčių visumą, vandens telkinio kranto liniją, nuožulnumą ir kt. Kai tiesiogiai paimti vandenį iš gaisrinio rezervuaro arba telkinio automobiliniais siurbliais yra sudėtinga, reikia numatyti 3–5 kub. m talpos šulinius. Vamzdžių, jungiančių rezervuarą arba vandens telkinį su šuliniu, skersmuo turi būti toks, kad praleistų skaičiuojamąjį vandens kiekį gaisrui gesinti, bet ne mažesnis kaip 200 mm. Vandens paėmimo galimybės sprendžiamos rengiant statinių projektus.

Kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m.

Planiniai detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę, rengiant statinių techninius projektus, įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio. Detaliojo plano sprendiniuose nagrinėjami galimi teritorijos aprūpinimo vandentiekio tinklais ir statiniais būdai pagal Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai, nustatomi rengiant statinių techninius projektus (Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti p. 11, 15).

Nustatytoje statybos zonoje projektuojant pastatus, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinis atstumas). Priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Neišlaikant priešgaisrinių atstumų tarp pastatų, gaisro plitimas į kitus statinius gali būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis arba pastatai gali būti sujungiami į vieną gaisrinį skyrių pagal Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose išdėstytas nuostatas (sprendimai turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus).

Detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio priešgaisrinio aspektu neturės.

Viešųjų paslaugų pasiekiamumas – planuojama teritorija ~1,5 km (važiuojant keliu) nutolusi nuo Kairių miestelio (kitoje kelio A9 pusėje). Planuojama teritorija ~6 km (važiuojant keliu) nutolusi nuo Šiaulių miesto. Viešosios paslaugos pasiekiamos esamoje Šiaulių miesto bei Kairių miestelio gyvenvietės viešųjų paslaugų infrastruktūroje.

Užpildant teritoriją naujai užbanistiniais elementais, išnaudojama bei pagerinama esama infrastruktūra, teritorija papildoma naujais infrastruktūros elementais, gyvenamieji kvartalai kuriami saugios kaimynystės principu.

Sprendžiami ekologiniai ir su klimato kaitos padariniais susiję uždaviniai – naujai statomi gyvenamieji namai A++ energetinės klasės, šildymas numatomas iš atsinaujinančių šaltinių, atliekų tvarkymas pagal galiojančius reikalavimus, užtikrinama išvalytų nuotekų kontrolė.

Derinami fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybių ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų – detaliojo plano sprendiniai rengiami pagal institucijų išduotas planavimo sąlygas, užtikrinamos viešinimo bei pristatymo visuomenei procedūros, trečiųjų šalių interesai nepažeidžiami.

Detalusis planas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Architektė

Sigita Janušauskienė